

RZECZOZNAWCA MAJATKOWY  
MICHAŁ RUDNICKI  
Upr. zawodowe 6061  
ul. Władysława Łokietka 1/2  
66-400 Gorzów Wlkp.  
tel.502 507 224

# OPERAT SZACUNKOWY

**Nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Gorzów Wlkp.,  
ul. Kostrzyńska, powiat m. Gorzów Wlkp., województwo lubuskie,  
działka nr 749, obręb 9 - Wieprzyce**

Autor operatu:  
Michał Rudnicki



Gorzów Wielkopolski 27 kwietnia 2023r.

## WYCIĄG Z OPERATU

Określenie nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem niemieszkalnym dwukondygnacyjnym o powierzchni zabudowy 642 m <sup>2</sup> w granicach działki ewidencyjnej nr 749 (Obręb 9 – Wieprzyce) o powierzchni 1 998 m <sup>2</sup> , położona w miejscowości Gorzów Wielkopolski przy ul. Kostrzyńskiej. Dla nieruchomości gruntowej, działki nr 749 Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp., prowadzi księgę wieczystą o numerze GW1G/00023047/2.
Cel wyceny	Określenie wartości nieruchomości w celu sprzedaży
Oszacowane wartości	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej:  <b><u>2.300.000,-zł.</u></b>  Słownie złotych: dwa miliony trzysta tysięcy.
Data określenia wartości	27 kwietnia 2023r.



## **1. Przedmiot i zakres wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem niemieszkalnym dwukondygnacyjnym o powierzchni zabudowy 642 m<sup>2</sup> w granicach działki ewidencyjnej nr 749 (Obręb 9 – Wieprzyce) o powierzchni 1 998 m<sup>2</sup>, położona w miejscowości Gorzów Wielkopolski przy ul. Kostrzyńskiej.

Dla nieruchomości gruntowej, działki nr 749 Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp., prowadzi księgę wieczystą o numerze GW1G/00023047/2.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości **prawa własności** nieruchomości gruntowej działki nr 749 o powierzchni 1 998 m<sup>2</sup> zabudowanej.

## **2. Cel wyceny**

Określenie wartości nieruchomości w celu sprzedaży.

## **3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego**

### **3.1. Podstawa formalna wyceny**

Podstawę formalną wyceny stanowi umowa zlecenie.

### **3.2. Podstawy prawne wyceny**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami, (tj. Dz. U. Poz. 1899 z 2021r. ze zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz. U. Poz. 555 z 2021r.).

### **3.3. Źródła danych merytorycznych**

- Księga wieczysta nr GW1G/00023047/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp.;
- Ewidencji gruntów i budynków;
- Mapa ewidencyjna;
- Uchwała nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 24 lutego 2021r. W sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp.
- Dane pozyskane z aktów notarialnych odnośnie sprzedaży nieruchomości porównawczych;
- Informacje uzyskane za pomocą internetu;
- Książka obiektu budowlanego;
- Inwentaryzacja budynku wykonana przez inż Zdzisława Cecotka;
- Zasady obmiaru i obliczania powierzchni i kubatury budynków, Władysław Korzeniowski, Polcen Warszawa 2006r;
- Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym, Mieczysław

Prystupa, Republica Zakrzewo 2014;

- Systemy, zasady i procedury wyceny nieruchomości, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM Warszawa 2010r.

- Nieruchomości a rynek, Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo naukowe PWN Warszawa.

#### **4. Daty istotne dla operatu szacunkowego**

4.1. Data sporządzenia wyceny 27 kwietnia 2023r.

4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 27 kwietnia 2023r.

4.3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 18 kwietnia 2023r.

4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości 18 kwietnia 2023r.

#### **5. Opis stanu nieruchomości**

##### **5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny**

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki ewidencyjnej nr nr 749 Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp. prowadzi księgę wieczystą o numerze GW1G/00023047/2.

Dział I - oznaczenie nieruchomości:  
miejscowość: Gorzów Wielkopolski  
ul. Kostrzyńska

Działka nr 749  
Sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe

Obszar: 0,1998 ha

Budynki: inne budynki niemieszkalne, liczba kondygnacji 2, ul. Kostrzyńska

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Brak wisu

Dział II – własność:

Poznańskie Zakłady Zielarskie "Herbapol" S.A. z siedzibą w Poznaniu

Dział III - ciężary i ograniczenia:

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

nieruchomości skierowane przeciwko ujawnionemu w dziale II prawu własności gruntu na rzecz Skarbu Państwa.

Dział IV – hipoteki

Brak wisu

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków

Jednostka ewidencyjna – M. Gorzów Wielkopolski

Obręb ewidencyjny – 9 - Wieprzyce

Jednostka rejestrowa – G.395

Działka nr - 749

Powierzchnia - 1998 m<sup>2</sup>

Oznaczenie użytkowników : Ba

Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne

Liczba kondygnacji: 2/0

Powierzchnia zabudowy: 642

W ewidencji budynków nie został ujęty budynek kotłowni (część).

### **5.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym**

Teren na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 24 lutego 2021r. W sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp teren posiada oznaczenie – strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej oraz utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

### **5.3. Lokalizacja**

Gorzów Wielkopolski, miasto na prawach powiatu w zachodniej Polsce, w województwie lubuskim, siedziba wojewody lubuskiego. Gorzów Wielkopolski położony jest nad Wartą.

Miasto o największej liczbie mieszkańców w województwie. W grudniu 2010 roku Gorzów Wielkopolski zamieszkiwało 125 394 osób, co lokuje go na 31. pozycji w kraju pod względem liczby ludności. Powierzchnia miasta 86 km<sup>2</sup>.

Miasto leży 53 km od granicy z Niemcami i około 135 km od ich stolicy, Berlina. Do Warszawy jest 448 km, a siedziba władz samorządowych województwa lubuskiego znajduje się w oddalonej o 112 km Zielonej Górze. Miasto leży w granicach

historycznej ziemi lubuskie.

Gorzów Wlkp. składa się z 17 dzielnic takich jak: Baczyna, Chróścik, Chwałęcice, Górczyn, Janice, Karnin, Małyszyn, Nowy Dwór, Chemik, Staszica, Śródmieście, Piaski, Siedlice, Wieprzyce, Zakanale, Zawarcie, Zieleniec.

Miasto od początku lat 90. dynamicznie przyciągał kapitał zarówno Polski jak i zagraniczny. W 1993 r. zakład produkcyjny otworzyła firma Volkswagen Elektrosystemy Sp. z o.o., która w 2006 została wykupiona przez japoński koncern Sumitomo Electric. Jest to obecnie największy pracodawca w mieście zatrudniający ok. 3 tys. ludzi. W Gorzowskiej Podstrefie Kostrzyńsko-Słubickiej Strefy Ekonomicznej działa obecnie wiele firm a największym inwestorem jest tajwański koncern TPV Displays, który rozpoczął działalność w 2007 r. Jako stolica województwa i powiatu Gorzów posiada duży odsetek zatrudnionych w urzędach administracji rządowej i samorządowej.

W Gorzowie dobrze rozwinięty jest handel i usługi. W mieście działa wiele stacji benzynowych, serwisów, warsztatów, hurtowni, sklepów, punktów usługowych, istnieją oddziały większości działających w Polsce banków i towarzystw ubezpieczeniowych, dealerzy popularniejszych marek samochodowych. Istnieje wiele centrów handlowych oraz marketów wielkopowierzchniowych.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w zachodniej części miasta Gorzowa Wlkp. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz firma "Adkar Zarzycki" pomoc drogowa.

#### **5.4. Opis działki gruntu**

Nieruchomość gruntowa działka nr 749, położona w zachodniej części miejscowości Gorzów Wielkopolski, pierwsza linia zabudowy, posiada dostęp do drogi publicznej nr W-132, droga wojewódzka łącząca Kostrzyn nad Odrą z Gorzowem Wielkopolskim. Działka zabudowana w części centralnej dwukondygnacyjnym częściowo podpiwniczonym budynkiem o funkcji magazynowo-produkcyjnym z częścią biurową o powierzchni zabudowy 642m<sup>2</sup>. Nieruchomość gruntu oznaczona ewidencyjnie nr 749 o powierzchni 1998 m<sup>2</sup>, posiada kształt zbliżony do prostokąta, teren nachylony w stronę południową, część zachodnia i środkowa z płyt betonowych, część północna i wschodnia nieutwardzona porośnięta trawą, teren ogrodzony siatką w ramach stalowych, w części południowej znajduje się boks betonowy na węgiel. Komunikacja odbywa się za pomocą dwóch bram stalowych, dwuskrzydłowych położonych w części północnej nieruchomości.

Nieruchomość graniczy od strony wschodniej i zachodniej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, od strony południowej z gruntem niezagospodarowanym, od strony północnej z pomocą drogową "Adkar Zarzycki"

Na podstawie przeprowadzonego wywiadu terenowego oraz mapy zasadniczej ustalono, że teren jest w następującą sieć infrastruktury technicznej i sanitarnej:

- sieć elektro-energetyczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacyjna sanitarna,
- sieć kanalizacyjna deszczowa.

### 5.5.1 Opis budynku niemieszkalnego

Powierzchnia zabudowy – 642,00m<sup>2</sup> (przyjęta na podstawie rejestru budynków)  
 Powierzchnia użytkowa – 1 347,97 m<sup>2</sup> (przyjęta na podstawie pomiarów własnych)  
 Wysokość pomieszczeń – 2,70m - 3,40m

Stan techniczno-użytkowy:

Budynek niemieszkalny, magazynowo-produkcyjnym z częścią biurową, wolnostojący o powierzchni zabudowy 642 m<sup>2</sup>, dwukondygnacyjny, podpiwniczony częściowo, zbudowany w technologii tradycyjnej murowanej, przykryty dachem jednospadowym. Rok budowy 1991.

#### Opis elementów budynku:

Fundamenty	Fundamenty – część frontowa budynku, administracyjno - socjalna oraz część część magazynowa z kotłownią – żelbetowe ławy i ściany fundamentowe. W części magazynowo - produkcyjnej częściowo ławy z ciosków kamiennych na zaprawie cementowo-wapiennej – stan nie dokonywano odkrywki.
Konstrukcja	- ściany nośne – zewnętrzne i wewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej w części południowej w poziomie piwnic bloczki betonowe powyżej pustaki ceramiczne. - brak widocznych pęknięć, - ściany wewnętrzne działowe – murowane 12 i 25 cm, pomieszczenia produkcyjne na 1 piętrze ścianki z profili aluminiowych i PCV - brak widocznych pęknięć, - słupy - w ścianach nośnych oraz w magazynie południowym na parterze murowane, w magazynie wschodnim stalowe – pęknięcie włoskowate słupa widoczne w korytarzu na parterze budynku.
Dach, stropy	- dach – nad częścią frontową (biurową), magazynową i kotłownią stropodach z prefabrykowanych płyt kanałowych. Nad halą magazynową stropodach z płyt korytkowych DKZ opartych na poprzecznych kratownicach stalowych. Nad pomieszczeniem suszarni dach w postaci deskowania rozpiętego na belkach stalowych. Pokrycie dachów papa termozgrzewalna, blachodachówka nad suszarnią oraz blacha trapezowa nad zadaszaniem rampy – stan dobry - stropy – w część biurowej i magazynowej stropy żelbetowe z płyt kanałowych, w części magazynowej żelbetowe płyty monolityczne oparte na ścianach i ruszcie stalowych belek – brak widocznych ugięć - rynny i rury spustowe stalowe – stan dobry.
Elewacja	- ściany zewnętrzne - w części północnej budynku ocieplone styropianem, w części środkowej budynku: piętro płyty suprema, parter tynkowane i malowane, widoczne ubytki tynku i pęknięcia włoskowate na wysokości otworów okiennych, w części południowej budynku ściany częściowo ocieplone styropianem, częściowo nie otynkowane – stan część północna

	dobry, część środkowa i południowa średni.
Posadzki i podłogi	- posadzki betonowe, w pomieszczeniach biurowych wykładzina dywanowa i panele podłogowe, w węźle sanitarnym ceramiczne. W pomieszczeniach magazynowych i produkcyjnych i technicznych beton zatarty na gładko lub lastrico – stan dobry.
Ściany wykończenie	- tynki cementowo-wapienne, w części biurowej na piętrze szpachlowane, malowane emulsją, pomieszczenie suszarni oraz lamperia z farby olejnej stan dobry.
Stołarka okienna i drzwiowa	- okna z profili PCV w części biurowej i hali, drewniana w części magazynowej – stan dobry, - stolarka wewnętrzna – drewniana aluminiowa i stalowa – stan dobry, - bramy wewnętrzne – z profili aluminiowych, PCV lub stalowe w pomieszczeniach produkcyjnych i magazynowych – stan dobry, - drzwi i bramy zewnętrzne – drewniane i stalowe, bramy stalowe ocieplane – stan dobry.
Instalacje	- wodno-kanalizacyjna – stan zadowalającym, - elektryczna – stan zadowalającym, - ogrzewanie – c.o zasilane z kotłowni na olej opałowy, - c.w. - podgrzewacz elektryczny.
Nawierzchnia terenu przy budynku	- płyty betonowe drogowe

Stan techniczny budynku ocenia się jako dobry

Zestawienie powierzchni użytkowej budynku:

Piwnica część północna budynku:

- magazyn nr 1	10,73m <sup>2</sup>
- magazyn nr 2	22,02m <sup>2</sup>
- magazyn nr 3	8,67m <sup>2</sup>
- komunikacja	4,35m <sup>2</sup>

Piwnica część południowa budynku:

- kotłownia olejowa	41,00m <sup>2</sup>
- pom. zbiorniki na olej	9,34m <sup>2</sup>
- łazienka	2,39m <sup>2</sup>
- w.c.	1,87m <sup>2</sup>
- pom. socjalne 1	4,62m <sup>2</sup>
- przedsionek	1,29m <sup>2</sup>
- komunikacja	3,90m <sup>2</sup>
- warsztat	31,63m <sup>2</sup>
- pom. socjalne 2	7,43m <sup>2</sup>
- pom. socjalne 3	7,48m <sup>2</sup>



Parter:

- w.c. nr 1	1,01m <sup>2</sup>
- łazienka nr 1	1,07m <sup>2</sup>
- przedsionek	2,86m <sup>2</sup>
- portiernia	6,17m <sup>2</sup>
- magazyn nr1	2,50m <sup>2</sup>
- komunikacja	44,19m <sup>2</sup>
- zaplecze kuchenne	2,33m <sup>2</sup>
- kuchnia	3,10m <sup>2</sup>
- jadalnia	11,73m <sup>2</sup>
- szatnia	10,20m <sup>2</sup>
- w.c. nr 2	1,03m <sup>2</sup>
- łazienka nr 2	8,41m <sup>2</sup>
- w.c nr 3	0,94m <sup>2</sup>
- szatnia	11,15m <sup>2</sup>
- magazyn nr 2	12,45m <sup>2</sup>
- rozdzielnia elektryczna	9,55m <sup>2</sup>
- korytarz nr 1	7,35m <sup>2</sup>
- magazyn nr 3	49,80m <sup>2</sup>
- biuro	10,90m <sup>2</sup>
- przedsionek	2,99m <sup>2</sup>
- łazienka nr 3	1,32m <sup>2</sup>
- w.c. nr 4	1,18m <sup>2</sup>
- śluza	38,92m <sup>2</sup>
- transformator	16,27m <sup>2</sup>
- winda	6,11m <sup>2</sup>
- magazyn nr 4	5,07m <sup>2</sup>
- magazyn nr 5	63,57m <sup>2</sup>
- korytarz nr 2	25,44m <sup>2</sup>
- magazyn 6	37,71m <sup>2</sup>
- magazyn 7	46,42m <sup>2</sup>
- magazyn 8	18,99m <sup>2</sup>
- korytarz nr 3	12,42m <sup>2</sup>
- magazyn nr 9	10,18m <sup>2</sup>
- magazyn nr 10	31,86m <sup>2</sup>
- suszarnia	64,74m <sup>2</sup>

Piętro :

- biuro nr 1	15,95m <sup>2</sup>
- sekretariat	8,16m <sup>2</sup>
- biuro nr 2	13,29m <sup>2</sup>
- kasa nr 1	12,72m <sup>2</sup>
- kasa nr 2	2,84m <sup>2</sup>
- komunikacja	19,22m <sup>2</sup>
- w.c. nr 1	1,68m <sup>2</sup>
- w.c. nr 2	1,66m <sup>2</sup>

- laboratorium nr 1	7,53m <sup>2</sup>
- laboratorium nr 2	19,49m <sup>2</sup>
- klatka schodowa	10,37m <sup>2</sup>
- magazyn nr 1	12,20m <sup>2</sup>
- magazyn nr 2	9,35m <sup>2</sup>
- pom. produkcyjne	144,78m <sup>2</sup>
- magazyn nr 3	14,51m <sup>2</sup>
- winda	6,11m <sup>2</sup>
- wentylatornia	14,78m <sup>2</sup>
- magazyn nr 4	18,15m <sup>2</sup>
- magazyn nr 5	146,66m <sup>2</sup>
- magazyn nr 6	75,93m <sup>2</sup>

#### Półpiętro i dach:

- magazyn nr 1	12,53m <sup>2</sup>
- klatka schodowa	18,25m <sup>2</sup>
- magazyn nr 2	9,52m <sup>2</sup>
- magazyn nr 3	15,64m <sup>2</sup>

Razem: 1 347,97 m<sup>2</sup>

## 6. Wycena nieruchomości

### 6.1. Opis przyjętej metody szacowania

W procesie szacowania, z uwagi na cel wyceny, określono rynkową wartość przedmiotu wyceny.

Szczegółową definicję wartości rynkowej i uwarunkowania, jakie muszą zostać spełnione, by wartość rynkowa mogła zaistnieć, zawiera ustawa o gospodarce nieruchomościami, której art. 151 ust. 1 stanowi, że: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Według art. 154 ustawy „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonuje się podejściem porównawczym, stosując metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się

zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W procesie wyceny metodą korygowania ceny średniej przyjęto założenie, że wartość jednostkowa przedmiotu wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie wystąpiły na rynku w okresie badania cen. Na podstawie badanych transakcji określono średnią cenę za jednostkę powierzchni, cechy o charakterze cenotwórczym i ich wagi, zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych oraz sumę ich wartości.

Za jednostkę odniesienia przyjęto 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku. Określenia wartości przedmiotu szacowania dokonano według poniższego wzoru:

$$WR_N = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K \times P$$

gdzie:

$WR_N$  - wartość rynkowa nieruchomości

$C_{\text{sr}}$  - cena średnia,

$u_i$  - współczynniki korygujące,

$n$  - liczba transakcji rynkowych,

$K$  - współczynnik korekcyjny (przedział 0,90 – 1,10),

$P$  - powierzchnia gruntu w zł/m<sup>2</sup>.

Wyestymowaną wartość przedmiotu wyceny podano w stosownym zaokrągleniu.

## 6.2. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych

### Uwarunkowania makroekonomiczne

Analizy obecnej sytuacji na rynku krajowym przedstawiają się następująco:

Popyt netto obserwowany w Polsce w I połowie 2022 nieznacznie przekroczył wyniki z analogicznego okresu 2021. Udział renegecji w całkowitym popycie utrzymał się na poziomie 24%, jednak spodziewamy się wzrostu liczby odnawianych kontraktów wynajmu, głównie z uwagi na zbliżający się koniec znaczących umów zawieranych pięć lat temu.

Gracze logistyczni zwiększyli dystans między pozostałymi sektorami z ponad milionem m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni. Spowalniający wzrost rynku e-commerce jest widoczny również w zmniejszonej aktywności sieci handlowych, które w I połowie 2022 wynajęły 745 000 m<sup>2</sup>. Z drugiej strony, z popytem na poziomie 500 000 m<sup>2</sup>, rośnie sektor produkcyjny.

W II kwartale 2022 wskaźnik powierzchni niewynajętej spadł do 4,6%. Oznacza to zaledwie 1,2 miliona m<sup>2</sup> dostępnej powierzchni rozmieszczonej w wielu parkach w całej Polsce, co skutkuje bardzo ograniczonymi możliwościami wynajmu powierzchni od ręki.

W II kwartale 2022 całkowite zasoby magazynowe w Polsce osiągnęły 26,5 miliona m<sup>2</sup>, co uczyniło kraj piątym co do wielkości rynkiem w UE. Rekordowy popyt znajduje odzwierciedlenie w nowej podaży. W I połowie 2022 polski rynek odpowiadał za 30% dostarczonej powierzchni magazynowej w Europie, wyprzedzając

pod tym względem inne kraje.

Na koniec II kwartału 2022 wielkość budowanej powierzchni wynosiła prawie 4,5 miliona m<sup>2</sup>. Najwięcej nowej powierzchni magazynowej budowano w Lubuskim, najszybciej rozwijającym się rynku logistycznym.

Drugi kwartał 2022 utrzymał tendencję wzrostową wartości czynszów, na co wpływ miały m.in. wysokie ceny działek, koszty pracy oraz rosnąca inflacja. Podwyżki oferowanych stawek widoczne były przede wszystkim w nowych inwestycjach, gdzie osiągały nawet 25-30% w porównaniu z końcem 2021.

Źródło: Rynek Magazynowy w Polsce | I połowa 2022 r.- Jones Lang LaSalle

Autorzy raportu z działu Business Intelligence Hub and Consultancy w BNP Paribas Real Estate Poland podkreślają, że sektor magazynowy i logistyczny wciąż jest na fali, o czym świadczy że mimo niepewności związanych z hamującą gospodarką i sytuacją geopolityczną, a także skutkami pandemii, w trzecim kwartale zasoby krajowych powierzchni logistycznych, magazynowych i przemysłowych powiększyły się o 1,16 mln m kw.

**Polska, która jest piątym rynkiem magazynowym w UE ma szansę na przejęcie sporej części inwestycji i produkcji oraz procesów logistycznych przenoszonych z Azji.**

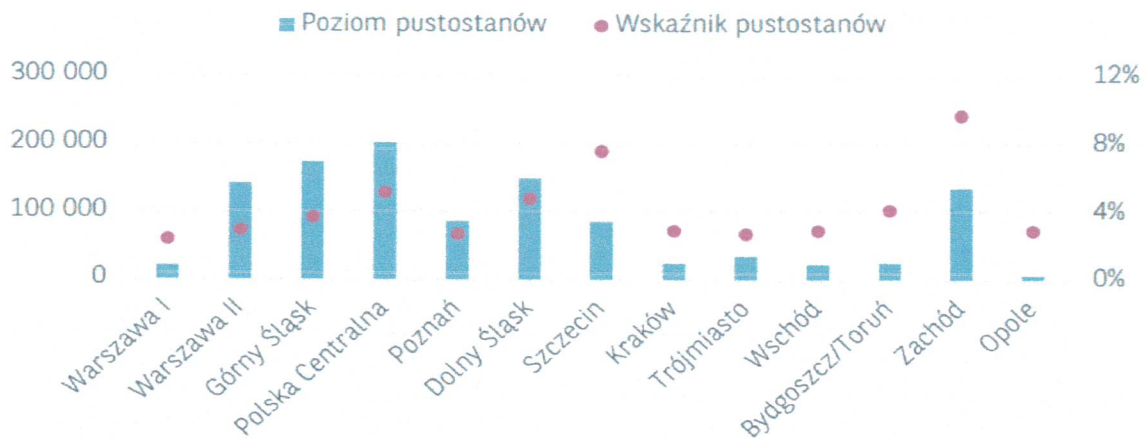
W Polsce powstaje 30% nowych magazynów w Europie, a pod względem popytu na powierzchnie plasujemy się na trzeciej pozycji, po Wielkiej Brytanii i Niemczech. W ostatnich miesiącach rynek inwestycyjnie nieco zwolnił, ale perspektywy dla sektora w naszym kraju są wciąż bardzo obiecujące. Zawirowania w światowej gospodarce i niepokój związany z konfliktem w Ukrainie nie ograniczyły dużego zainteresowania wynajmem powierzchni magazynowych w Polsce. Popyt brutto w tym sektorze pozostaje rekordowo wysoki, spadła natomiast liczba nowych realizowanych projektów. Już latem widoczny był spadek ich ilości, zwłaszcza tych realizowanych w Polsce spekulacyjnie. Najwięksi gracze nadal poszukują gruntów pod inwestycje, mimo utrzymujących się wysokich cen ziemi. Budowa „banków ziemi” świadczy o chęci powrotu deweloperów na ścieżkę intensywnej aktywności inwestycyjnej.

**W trzecim kwartale 2022 r. rynek powierzchni magazynowych, logistycznych i przemysłowych w Polsce urósł, podobnie jak w poprzednim kwartale, o około 1,16 mln m kw. W budowie pozostawało 3,9 mln m kw., czyli ok 300 tys m kw. mniej niż w II kwartale 2022 r.** Dzięki nowej, kwartalnej podaży rynek powierzchni magazynowych i logistycznych swoimi łącznymi zasobami przekroczył poziom 27 mln m kw. Najwięcej nowej powierzchni magazynowej dostarczono w strefie Warszawa II, gdzie zakończyła się choćby budowa projektu 7R BTS Żabka (Radzymin) o powierzchni 67 500 m kw., będącego jednocześnie drugim największym obiektem dostarczonym na rynek w III kw. 2022 r. Wskaźnik pustostanów utrzymuje się na niskim poziomie – 4,1%, a największy wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej zaobserwowano w strefie Zachód, gdzie na koniec III kw. wyniósł 9,7% (wzrost o 8 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału).

### Zasoby i wskaźnik pustostanów



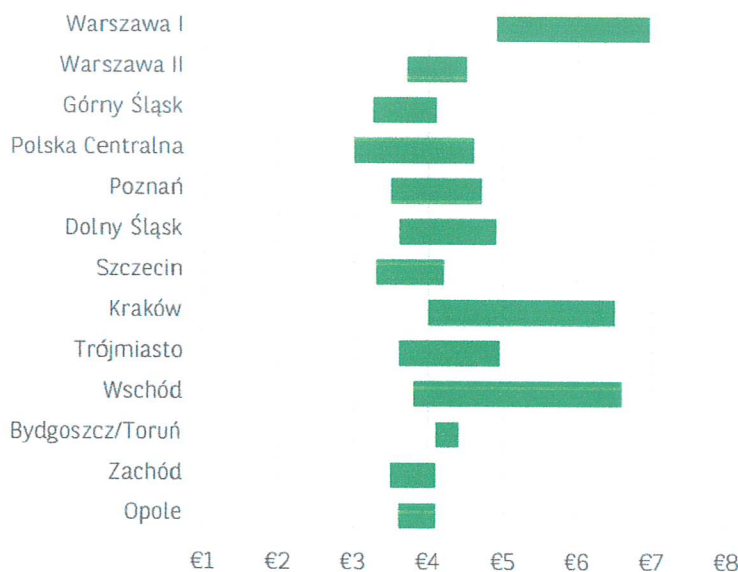
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

**Utrzymujące się zainteresowanie powierzchniami przemysłowo-logistycznymi, mimo ogromnej ilości projektów w budowie, wpływa na niski poziom pustostanów.** Na koniec III kw. 2022 r. wyniósł on 4,1%, co oznacza jego spadek o 0,9 p.p. w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku.

### Zakres bazowych stawek czynszu (EUR/m kw./m-c)



Niski poziom pustostanów i wzrost kosztów realizacji nowych projektów deweloperskich spowodowały wyraźny wzrost czynszów za powierzchnie magazynowe w okresie styczeń-wrzesień 2022 roku. We wszystkich strefach (poza Opolem) średnie bazowe stawki czynszu w III kw. przekroczyły pułap 4 EUR/m kw./miesiąc, a najwyższe wzrosty odnotowała strefa Wschód. Czynsze nieprzerwanie rosną w i tak drogiej już strefie Kraków – tu średnio trzeba zapłacić 5 EUR/m kw./miesiąc.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland 22.11.2022

### Rynek magazynowy III kw. 2022 r. POLSKA

Po dobrym początku roku koniunktura gospodarcza w Polsce uległa pogorszeniu, na co wpływ miały rosnące ceny energii, problemy z łańcuchami dostaw i skutki trwającej inwazji Rosji na Ukrainę. Według prognoz Moody's Analytics, realny wzrost PKB wyniesie 3,7% w 2022 r. i 0,9% w 2023 r. Jak podaje GUS, we wrześniu 2022 r. stopa bezrobocia w Polsce wyniosła 5,1% przy utrzymujących się problemach z dostępnością pracowników i dużym zapotrzebowaniu na wykwalifikowaną kadrę.

Wskaźnik inflacji znacząco przekroczył cel inflacyjny NBP, zmuszając bank do kilkukrotnego podnoszenia głównej stopy procentowej w ciągu roku. Polska nie jest tak uzależniona od eksportu, jak inne kraje Europy Środkowo-Wschodniej, m.in. Węgry, Słowacja czy Czechy, ale problemy związane z łańcuchami dostaw spowodowane przez wojnę w Ukrainie i sytuację wokół COVID-19 w Chinach wpłyną na spowolnienie wzrostu eksportu, zwłaszcza że firmy produkcyjne borykają się z rosnącymi cenami energii. Według prognoz, presja inflacyjna zacznie się zmniejszać pod koniec 2023 r. Podobnie jak w 2021 roku, popyt przekroczył 5 mln mkw. po pierwszych trzech kwartałach roku. Popyt na powierzchnie magazynowe w pierwszych trzech kwartałach 2022 roku wyniósł 5,4 mln mkw., co oznacza wzrost o 7% w ujęciu rocznym. Popyt netto, obejmujący nowe umowy najmu i ekspansje, utrzymał się na wysokim poziomie, osiągając 3,8 mln mkw., choć w trzecim kwartale nie udało się przekroczyć granicy 1 mln mkw. wynajętej powierzchni magazynowej. Rynki „wielkiej piątki” niezmiennie pozostają w centrum zainteresowania najemców, generując ponad 70% popytu netto. W okresie od stycznia do września 2022 r. najczęściej nowych transakcji odnotowano na rynkach: śląskim (17% popytu netto), mazowieckim (16%) oraz wielkopolskim (14%). Na rynkach łódzkim i dolnośląskim zaobserwowano porównywalną skalę popytu (po 12%), ponadto rośnie aktywność najemców w województwie lubuskim (10%) oraz pomorskim (8%).

## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW I CZYNSZ BAZOWY



Całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce wzrosły o 18% w ujęciu rocznym i wynoszą już 27,4 mln mkw. Wskaźnik pustostanów wzrósł pierwszy raz od września 2020 roku. W trzecim kwartale 2022 roku ukończono budowę blisko 1,16 mln mkw. powierzchni magazynowej, z czego we wrześniu niewynajęte pozostawało ok. 395 000 mkw. Dzięki większej skali podaży o charakterze spekulacyjnym, wskaźnik pustostanów wzrósł w ujęciu kwartalnym o 0,9 p.p. do poziomu 4,2%, przekładając się w liczbach bezwzględnych na 1 158 000 mkw. wolnej powierzchni. Znaczący wzrost pustostanów o 143 tys. mkw. odnotowano na rynku dolnośląskim. Ponadto, w porównaniu z końcem poprzedniego kwartału, wzrosła dostępność powierzchni magazynowej na rynkach: wielkopolskim (o 62 000 mkw.), łódzkim (o 37 000 mkw.), pomorskim (o 30 000 mkw.) i małopolskim (o 16 000 mkw.). Wśród pięciu największych rynków, spadek pustostanów w porównaniu z czerwcem 2022 r. odnotowano jedynie w województwie mazowieckim (o 25 000 mkw.).

Czynsze bazowe za najlepsze nieruchomości logistyczne wzrosły w ciągu roku o 25%. Wysoka inflacja i wzrost kosztów realizacji inwestycji deweloperskich to główne czynniki stojące za przyspieszonym wzrostem stawek czynszowych za powierzchnie

magazynowe w Polsce. Czynsze bazowe w najlepszych obiektach logistycznych na głównych rynkach regionalnych wzrosły średnio o 25% w porównaniu z poziomem sprzed roku. W ostatnich miesiącach obserwujemy spowolnienie dynamiki wzrostu czynszów dzięki względnej stabilizacji kosztów budowy, choć na niektórych rynkach nadal można zaobserwować presję wzrostową z uwagi na ograniczoną dostępność powierzchni magazynowej. Pod koniec września 2022 roku czynsze bazowe wynosiły od 3,40-5,50 EUR/mkw./miesiąc w przypadku obiektów typu BIG-BOX do 5,00-6,50 EUR/mkw./miesiąc w projektach typu City Logistics/SBU. W obecnych warunkach rynkowych zakres zachęt finansowych oferowanych najemcom zawęża się, co prowadzi do wzrostu efektywnych stawek czynszu. W zależności od lokalizacji, wynoszą one od 2,70-4,20 EUR/mkw./miesiąc (BIG-BOX) do 4,50-5,50 EUR/mkw./miesiąc (City Logistics/SBU).

*Źródło: Cushman & Wakefield*

Ponieważ raporty te skupiają się głównie na obiektach nowowybudowanych lub dopiero znajdujących się w budowie a obiekt wyceniany ze względu na układ architektoniczny, konstrukcję i istniejący układ funkcjonalny nie może konkurować z centrami magazynowo-logistycznymi typu "Panattoni" czy obiektami BTS, należy więc oprócz wycenę na transakcjach obiektów już istniejących charakteryzujących się podobnymi walorami i ograniczeniami.

### **Analiza transakcji regionalnego rynku nieruchomości zabudowanych**

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi: § 3. 1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. 2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny, analizie poddany został lokalny rynek w zakresie sprzedaży nieruchomości zabudowanych obiektami o zróżnicowanej konstrukcji i technologii budowy i różnorodnych funkcjach, głównie magazynowych z częścią socjalno-biurową ale również produkcyjnych, wytwórczo-usługowych, gospodarczych itp., wykazujących podobieństwo do wycenianej nieruchomości. Jako rynek lokalny przyjęto teren Gorzowa Wlkp.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, zebrano informacje o zaistniałych na rynku transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych, które miały miejsce w przedziale od dwóch lat względem daty wyceny, przy czym do samej analizy rynku badano również transakcje z okresów bardziej odległych i rynków równoległych.

W przyjętym okresie analizy na lokalnym rynku odnotowano kilka transakcji tego typu nieruchomości.

Z uwagi na zbyt małą ilość transakcji dotyczących nieruchomości podobnych, w przyjętym okresie analizy, co do których można ustalić powierzchnie użytkowe, poszerzono badanie na rynek regionalny, co jest zgodne z § 26 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który stanowi że przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można

przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości oraz zgodnie z ust. 3 (ustawy o gospodarce nieruchomościami) rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków. Ponadto rozszerzono okres badania cen na trzy lata względem daty wyceny.

Jako jednostkę porównawczą ustalono cenę transakcyjną 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zespołu budynków na nieruchomościach podobnych.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy, na monitorowanym rynku stosunkowo rzadko powstają nowe obiekty o charakterze zabudowy podobnym do obiektów wycenianych, również oferty sprzedaży już istniejących występują stosunkowo rzadko, gdyż ich właściciele z reguły prowadzą własną działalność gospodarczą bądź wolą wydzierżawiać posiadane obiekty i z reguły nie są nastawieni na sprzedaż posiadanych nieruchomości generujących dochody. Oferowane obiekty różnią się od siebie znacznie pod względem walorów użytkowych oraz poziomu proponowanych cen. Podobnie jest z cenami uzyskiwanymi za sprzedawane nieruchomości, które były bardzo zróżnicowane, tak jak i zróżnicowane były ich podstawowe cechy cenotwórcze, tj. stan techniczny zabudowy, położenie i lokalizacja, wielkość i cechy działki gruntu, wielkość i funkcjonalność zabudowy, jej standard, wyposażenie techniczne i technologiczne czy stan zagospodarowania nieruchomości.

W badanych transakcjach dotyczących obiektów o w/w funkcjach, ceny, w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków (łącznie z gruntem) mieściły się w zależności od walorów nieruchomości w przedziale od ok. 800 zł do ok. 3200 zł/m<sup>2</sup>, aczkolwiek wystąpiły również pojedyncze transakcje o cenach wyższych jak i niższych, zależnych od cech indywidualnych nieruchomości, a także od czynników pozarynkowych, np. indywidualnych preferencji pojedynczych nabywców.

Niższe ceny osiągnęły za nieruchomości starsze, w gorszym stanie technicznym i funkcjonalnym, z reguły położone na słabo zagospodarowanych działkach, o gorszej lokalizacji. Z kolei im lepsze są w/w cechy obiektów tym wyższe ceny jednostkowe osiągnęły za sprzedawane nieruchomości czyli nieruchomości zabudowane obiektami o bardzo dobrym stanie technicznym, funkcjonalnymi, o korzystnym kształcie i dużej powierzchni działek, korzystnie położone (strefy aktywności gospodarczej, blisko aglomeracji miejskich i szlaków komunikacyjnych), uzyskiwały wyższe ceny. Jak widać w tabelach nieruchomości przyjętych do zbioru porównawczego rozwarstwienie cen było znaczne, ale zróżnicowany był też stan i standard sprzedanych nieruchomości.

Spośród transakcji jakie wystąpiły na badanym rynku do analiz i porównań w niniejszej wycenie przyjęto te, które są zbliżone cechami rynkowymi do nieruchomości wycenianej, wobec których nie zachodzą wątpliwości co do wiarygodności zachowania rynkowych warunków sprzedaży i uzyskanych cen.

Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nieruchomości są akty notarialne, które spełniają warunki określone w art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Szczegółowe dane nieruchomości przyjętych do analizy rynku i porównania znajdują się w archiwum autora (zachowanie zasady poufności stosownie do art. 175 ust. 3. ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Rzeczoznawca podjął próbę obliczenia współczynnika zmiany cen w czasie,



jednakże ograniczona liczba transakcji nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, występujące rozbieżności cen z dużą amplitudą wahań bez wyraźnych jednorodnych tendencji spadkowych lub wzrostowych potęgowane obecnym rozchwianiem rynku spowodowanym panującą pandemią, falą uchodźców z Ukrainy, zjawiskami inflacyjnymi i obostrzeniami w udzielaniu kredytów, uniemożliwia określenie jednolitego wiarygodnego cenowego trendu czasowego. W związku z czym w wycenie przyjęto niezmienny poziom cen na wskutek upływu czasu.

Tabela. Wykaz transakcji sprzedaży nieruchomości przyjętych do obliczenia ceny średniej

Lp.	Data transakcji	Miasto/ Gmina	Ulica/obręb	Pow użytkowa	Cena 1 mkw pu	Powierzchnia działki(ek)	Sposób użytkowania
	12.08.2021	Gorzów Wlkp.	Kasprzaka	363,29	2370,01	3978	składowo- magazynowy
	02.09.2021	Gorzów Wlkp.	Podmiejska	472,73	1163,45	550	biurowo- usługowy
	24.09.2021	Santok	Wawrów	1987,9	1609,74	21321	Magazyn, warsztat, biura
	30.09.2021	Gorzów Wlkp.	Borowskiego	1037,72	1313,94	1521	biurowo- usługowy
	21.10.2021	Gubin	Sękowice	694,00	1359,00	9830	magazynowy
	2021-11-23	Duszники (gmina wiejska)	Sękowo	1 385,50	2526,16	6167	przemysłowy
	24.11.2021	Gorzów Wlkp.	Piłkarska	273,15	2397,95	669	magazynowo- warsztatowy
	2021-12-29	Myślibórz (miasto)	0001	436,00	783,17	1754	produkcyjno- magazynowy
	2021-12-30	Piła (gmina miejska)	0029	787,10	1588,11	3016	przemysłowa
	05.01.2022	Nowa Sól	4	226,00	1150,00	945	Budynek magazynowy
	03.02.2022	Żagań	2	1 669,00	1198,00	3035	Budynek magazynowy
	28.02.2022	Drezdenko	Radowo	345,17	1448,56	1009	Produkcyjno- magazynowy
	23.03.2022	Świebodzin	2	467,00	856,00	4660	magazynowy
	28.04.2022	Gorzów Wlkp.	Kobylogórski a	2380	1867,41	6103	
	2022-06-21	Piła (gmina miejska)	0013	667,80	2246,18	1375	Magazyn/Centru m logistyczne
	12.07.2022	Kwilcz	Kwilcz	532	3195,49	4419	magazynowo- składowy
	13.09.2022	Przytoczna	Przytoczna	1314,4	1521,61	6245	produkcyjny
	13.09.2022	Przytoczna	Przytoczna	996	2038,45	6726	biurowy, PRODUKCYJN Y
<b>Σ</b>					<b>30633,23</b>		
<b>Cena średnia 1m<sup>2</sup> p.u.: 30633,23 zł : 23 = 1701,85 zł/m<sup>2</sup></b>							

Analiza transakcji z rynku regionalnego potwierdza wnioski i spostrzeżenia zawarte powyżej, dotyczące rynku nieruchomości komercyjnych. Wskazuje również na potencjał rynku lokalnego i możliwe wzrosty cen, co zauważalne jest na rynku regionalnym, do czego przyczyniać się mogą dalsze wzrosty kosztów budowy nowych obiektów.

## 6.2. Szacowanie wartości

### Opis nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie:

Nieruchomości o funkcjach opisanych w analizie rynku, o cenie minimalnej i maksymalnej, na badanym rynku nie wykazują wyłącznie cech najgorszych lub cech najlepszych ale wyznaczają przedział cenowy danego rynku.

### Nieruchomość o najniższej cenie 1m<sup>2</sup>p.u.

Obręb 1 Myślibórz, gmina Myślibórz - nieruchomość zabudowana o powierzchni gruntu 1754 m<sup>2</sup>, położona na obrzeżach miasta, na skraju terenu, w którym skoncentrowane są obiekty produkcyjne i magazynowe a naprzeciwko jest zabudowa jednorodzinna. Zabudowę nieruchomości stanowią obiekty magazynowo-produkcyjno-gospodarcze, o łącznej pow. użytkowej 436 m<sup>2</sup>. Stan techniczno-użytkowy zabudowy średni, funkcjonalność słaba. Data sprzedaży – 2021-12-29 r. Cena sprzedaży 783,17 zł/m<sup>2</sup>p.uż. Cena całej nieruchomości 341 463 zł.

### Nieruchomość o najwyższej cenie 1m<sup>2</sup> p.u.:

Kwilcz, gm. Kwilcz - nieruchomość zabudowana o powierzchni gruntu 4419 m<sup>2</sup>. Nieruchomość o dobrej ekspozycji i połączeniu komunikacyjnym - usytuowana blisko wjazdu na drogę krajową. Położona w otoczeniu zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej. Zabudowę działki stanowi budynek magazynowo-usługowy, o powierzchni użytkowej 532 m<sup>2</sup>. Stan techniczny zabudowy dobry, funkcjonalność obiektu dobra. Data sprzedaży – 12.07.2022 r. Cena sprzedaży 3195,49 zł/m<sup>2</sup>p.uż. Cena całej nieruchomości 1700000 zł.

### Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$C_{\min.}/C_{\text{śr}} = 783,17 \text{ zł/m}^2 : 1701,85 \text{ zł/m}^2 \sim 0,460$$

$$C_{\max.}/C_{\text{śr}} = 3195,49 \text{ zł/m}^2 : 1701,85 \text{ zł/m}^2 \sim 1,878$$

### Przyjęte cechy rynkowe:

1. Położenie i lokalizacja (istotna dla funkcji nieruchomości) – cecha ta obejmuje następujące atrybuty nieruchomości: odległość od większych aglomeracji oraz ważniejszych szlaków komunikacyjnych (zwłaszcza drogowych), odległość od rynków zaopatrzenia i zbytu, położenie względem strefy aktywności gospodarczej, najbliższe otoczenie nieruchomości i wynikające z niego korzyści bądź uciążliwości, dogodność dojazdu do nieruchomości zwłaszcza transportem samochodowym, wyeksponowanie nieruchomości.
2. Stan techniczno-użytkowy zabudowy - cecha ta obejmuje następujące atrybuty nieruchomości: wiek obiektów, technologia budowy, rodzaj zastosowanych materiałów, rozwiązań technicznych i jakość wykonawstwa, stan wizualny, stopień zużycia technicznego, rodzaj i

- jakość prowadzonych prac remontowych i konserwacyjnych.
3. Funkcjonalność obiektów - cecha ta obejmuje następujące atrybuty nieruchomości: układ funkcjonalny obiektów, ich funkcjonalność, wzajemną komunikację, dostosowanie wielkości i funkcjonalności obiektów i poszczególnych pomieszczeń do pełnionej przez nie funkcji, możliwości pracy sprzętem mechanicznym, wyposażenie w urządzenia i instalacje, dostosowanie standardu do panujących preferencji.
  4. Wielkość, kształt, działki i inne uwarunkowania istotne dla prowadzonego bądź potencjalnego profilu działalności - cecha ta obejmuje następujące atrybuty nieruchomości: wielkość powierzchni gruntu w relacji do funkcji zabudowy, walory geometryczne siedliska, układ zabudowy, możliwość dalszego rozwoju, dogodność dostępu do budynków sprzętem mechanicznym, warunki geotechniczne gruntu, możliwości manewrowe, rodzaj prawa do gruntu (własność lub UW), itp.
  5. Stan zagospodarowania nieruchomości - cecha ta obejmuje następujące atrybuty nieruchomości: posiadanie i jakość obiektów pomocniczych, utwardzeń, ciągów komunikacyjnych, placów składowych, manewrowych, postojowych, ogrodzenie, ewentualne budowle wskazane dla funkcji nieruchomości, oświetlenie terenu, monitoring itp.

#### Określenie wag cech rynkowych

Określenia wag cech rynkowych w sposób analityczny można dokonać, jeśli dysponuje się odpowiednio dużą bazą danych, liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji danego rodzaju nieruchomości, spośród których można wybrać przynajmniej po kilka zestawów nieruchomości różniących się tylko jedną cechą. Z uwagi na małą ilość transakcji i duże zróżnicowanie cech sprzedanych nieruchomości, które wystąpiły na badanym rynku, w zebranej bazie danych ilość takich zestawów transakcji jest bardzo mała, stąd też nie ma możliwości matematycznego wyliczenia wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości. Z tego względu posłużono się analizą rynków rodzajowo podobnych, a także analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje te określa się na podstawie konsultacji z podmiotami obsługującymi rynek nieruchomości (biura obrotu nieruchomościami, rzeczoznawcy majątkowi, urzędy gmin, deweloperzy, przedsiębiorcy), na podstawie monitoringu serwisów branżowych i internetowych oraz własnej znajomości rynku nieruchomości.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy w %
1	Położenie i lokalizacja nieruchomości (istotne dla przeznaczenia)	30
2	Stan techniczno-użytkowy zabudowy	30
3	Funkcjonalność obiektów	25
4	Wielkość, kształt działki i inne uwarunkowania	10
5	Stan zagospodarowania nieruchomości	5
<b>RAZEM:</b>		<b>100</b>

### Przyjęta gradacja cech rynkowych:

Położenie i lokalizacja nieruchomości (istotne dla przeznaczenia nieruchomości):	bardzo dobre, dobre, średnie.
Stan techniczno-użytkowy zabudowy:	bardzo dobry, dobry, średni.
Funkcjonalność obiektów:	bardzo dobra, dobra, średnia.
Wielkość, kształt działki i inne uwarunkowania:	bardzo dobre, dobre, średnie, słabe.
Stan zagospodarowania nieruchomości:	dobry, średni.

### Określenie cech nieruchomości wycenianej oraz o maksymalnej i minimalnej cenie

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie C <sub>min</sub>	Nieruchomość o cenie C <sub>max</sub>
1	Położenie i lokalizacja nieruchomości (istotne dla przeznaczenia)	dobre	dobre	dobre
2	Stan techniczno-użytkowy zabudowy	dobry	średni	dobry
3	Funkcjonalność obiektów	średnia	słaba	dobra
4	Wielkość, kształt działki i inne uwarunkowania	średnie	średnie	dobre
5	Stan zagospodarowania nieruchomości	dobry	średni	dobry

### Określenie wartości współczynników korygujących

Cecha rynkowa	Waga cechy w %	Zakres współczynników		Wartość współczynnika U
		C <sub>min</sub> C <sub>śr</sub>	C <sub>max</sub> C <sub>śr</sub>	
Położenie i lokalizacja nieruchomości (istotne dla przeznaczenia)	30	0,138	0,563	0,350
Stan techniczno-użytkowy zabudowy	30	0,138	0,563	0,350
Funkcjonalność obiektów	25	0,115	0,470	0,115
Wielkość, kształt działki i inne uwarunkowania	10	0,046	0,188	0,093
Stan zagospodarowania nieruchomości	5	0,023	0,094	0,094
<b>RAZEM</b>	<b>100</b>	<b>0,46</b>	<b>1,878</b>	<b>1,002</b>

Wartość 1 m<sup>2</sup> p.u. budynków obliczono według formuły:

$$W_{1m^2 p.u.} = C_{śr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

K – współczynnik korekcyjny – brak podstaw do zastosowania.

$$W_{1m^2 p.u.} = 1701,85 \text{ zł/m}^2 \times 1,002 = 1705,25 \text{ zł/m}^2$$

## Określenie rynkowej wartości

$$W_r = 1\,347,97 \text{ m}^2 \times 1\,705,25 \text{ zł/m}^2 = 2\,298.626 \text{ zł} \sim \underline{\underline{2.300.000,-\text{zł}}}.$$

Słownie złotych: dwa miliony trzysta tysięcy.

### 9. Analiza wyników

W procesie wyceny oszacowano rynkową wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości, według dzisiejszego poziomu cen tego typu obiektów i według obecnego stanu nieruchomości, na poziomie 2.300.000,-zł. Wartość ta dotyczy całej nieruchomości, tzn. obejmuje grunt wraz z zabudową i wynosi ~ 1706 zł/m<sup>2</sup> p.u. budynku. Oszacowana wartość odpowiada poziomem cenom nieruchomości porównywalnych pod względem rodzaju i stanu techniczno-funkcjonalnego o podobnym przeznaczeniu, które wystąpiły na badanym rynku. Jest to wartość rynkowa, rozumiana jako najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na badanym rynku, przy spełnieniu warunków (założeń) określonych w punkcie 6.1. operatu.

### 10. Klauzule i zastrzeżenia

10.1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa

10.2. Operat nie może opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.

10.3. Wykorzystanie operatu możliwe jest wyłącznie dla celu jakim został on stworzony.

10.4. Wykorzystywanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności.

10.5. Zawarte w operacie informacje na temat stanu technicznego budynku nie noszą znamion ekspertyzy technicznej.

10.6. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin, ani na podstawie dokumentów. Przedstawione dokumenty i zawarte w nich informacje o stanie prawnym nieruchomości uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.

10.7. Wszystkie dane i informacje dotyczące przedmiotu wyceny, zawarte w dostępnych dokumentach oraz uzyskane w trakcie wizji lokalnej przyjęto w dobrej wierze.

10.8. Wycenę dokonano na podstawie dostępnych dokumentów zgodnie z zapisami ujętymi w zleceniu.

#### 11. Załączniki

1. Wydruk z księgi wieczystej;
2. Protokół z badania rejestru gruntów i budynków;
3. Mapa pogładowa;
4. Dokumentacja fotograficzna;
5. Kopa polisy OC.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1G/00023047/2**, STAN Z DNIA 2023-04-21  
16:53

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH  
- GW1G

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	<b>749</b>		Nr podstawy wpisu	1, 6
Identyfikator działki	<a href="#">086101_1.0009.749</a>			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	9, WIEPRZYCE			
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1 GORZÓW WLKP.		
Ulica	KOSTRZYŃSKA			
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00005407 / , 0,2000 HA			

Obszar całej nieruchomości	<b>0,1998 HA</b>	Nr podstawy wpisu	6
----------------------------	------------------	-------------------	---

**Budynki**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1 GORZÓW WLKP.	Nr podstawy wpisu	1, 7, 9
Identyfikator budynku	086101_1.0009.749.1_BUD			
Identyfikator działki	Lp. 1.	<a href="#">086101_1.0009.749</a>		
Nazwa ulicy	<b>KOSTRZYŃSKA</b>			
Liczba kondygnacji	2,0			
Przeznaczenie budynku	INNY BUDYNEK NIEMIESZKALNY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE			

Przyłączenie - numer księgi  
wieczystej, z której odłączono  
budynek

Lp. 1. / 00005407 /

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<p><b>OPIS I MAPA; 1</b> (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002121/76/, 1976-12-20 00:00:00, 1976-12-20 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</p>
6	<p><b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b>, 2009-10-28, PREZYDENT MIASTA GORZOWA WLKP., GORZÓW WLKP.; 127 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00017014/09/001, 2009-11-25 11:23:43, 2009-12-21-10.02.45.433564, TAK, 126 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
7	<p><b>WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW</b>, 2009-10-28, PREZYDENT MIASTA GORZOWA WLKP., GORZÓW WLKP.; 128 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00017014/09/001, 2009-11-25 11:23:43, 2009-12-21-10.02.45.433564, TAK, 126 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
9	<p><b>DECYZJA O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ</b>, 2013-09-23, PREZYDENT MIASTA GORZOWA WLKP., GORZÓW WLKP.; 137 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00017393/13/002, 2013-12-12 10:19:00, 2014-01-17-08.52.25.375737, NIE, 142-145 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>

**Powrót**



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1G/00023047/2**, STAN Z DNIA 2023-04-21  
16:56

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH  
- GW1G

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>0</b>	---

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1G/00023047/2**, STAN Z DNIA 2023-04-21  
16:56

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH  
- GW1G

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	<b>2</b>	<b>1 / 1</b>	10
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	<b>POZNAŃSKIE ZAKŁADY ZIELARSKIE "HERBAPOL" S.A., POZNAŃ, 63027520300000</b>			

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
10	<b>DECYZJA O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ</b> , WGN.6826.1.12.2013.EA, 2013-09-23, PREZYDENT MIASTA GORZOWA WLKP., GORZÓW WLKP.; 137 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00017393/13/002, 2013-12-12 10:19:00, 2014-01-17-08.52.25.375737, NIE, 142-145 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1G/00023047/2**, STAN Z DNIA 2023-04-21  
16:56

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH  
- GW1G

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	<b>1</b>		8
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI SKIEROWANE PRZECIWKO UJAWNIONEMU W DZIALE II PRAWU WŁASNOŚCI GRUNTU NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba</i> )	Lp. 1.	<b>POZNAŃSKIE ZAKŁADY ZIELARSKIE "HERBAPOL" S.A., POZNAŃ</b>	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
8	<b>ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI,</b> WGN.6826.1.12.2013.EA, 2013-10-21, PREZYDENT MIASTA GORZOWA WLKP.; 136 ( <i>wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i> ) DZ. KW./GW1G/00015081/13/001, 2013-10-29 10:33:00, 2013-11-06-13.38.45.118271, TAK, 136 ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i> )

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1G/00023047/2**, STAN Z DNIA 2023-04-21  
16:56

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH  
- GW1G

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

**Protokół z badania ewidencji gruntów  
(z dnia 18 kwietnia 2023r.)**

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków

Jednostka ewidencyjna – M. Gorzów Wielkopolski

Obręb ewidencyjny – 9 - Wieprzyce

Jednostka rejestrowa – G.395

Działka nr - 749

Powierzchnia - 1998 m<sup>2</sup>

Oznaczenie użytków : Ba

Funkcja budynku: pozostałe budynki niemieszkalne

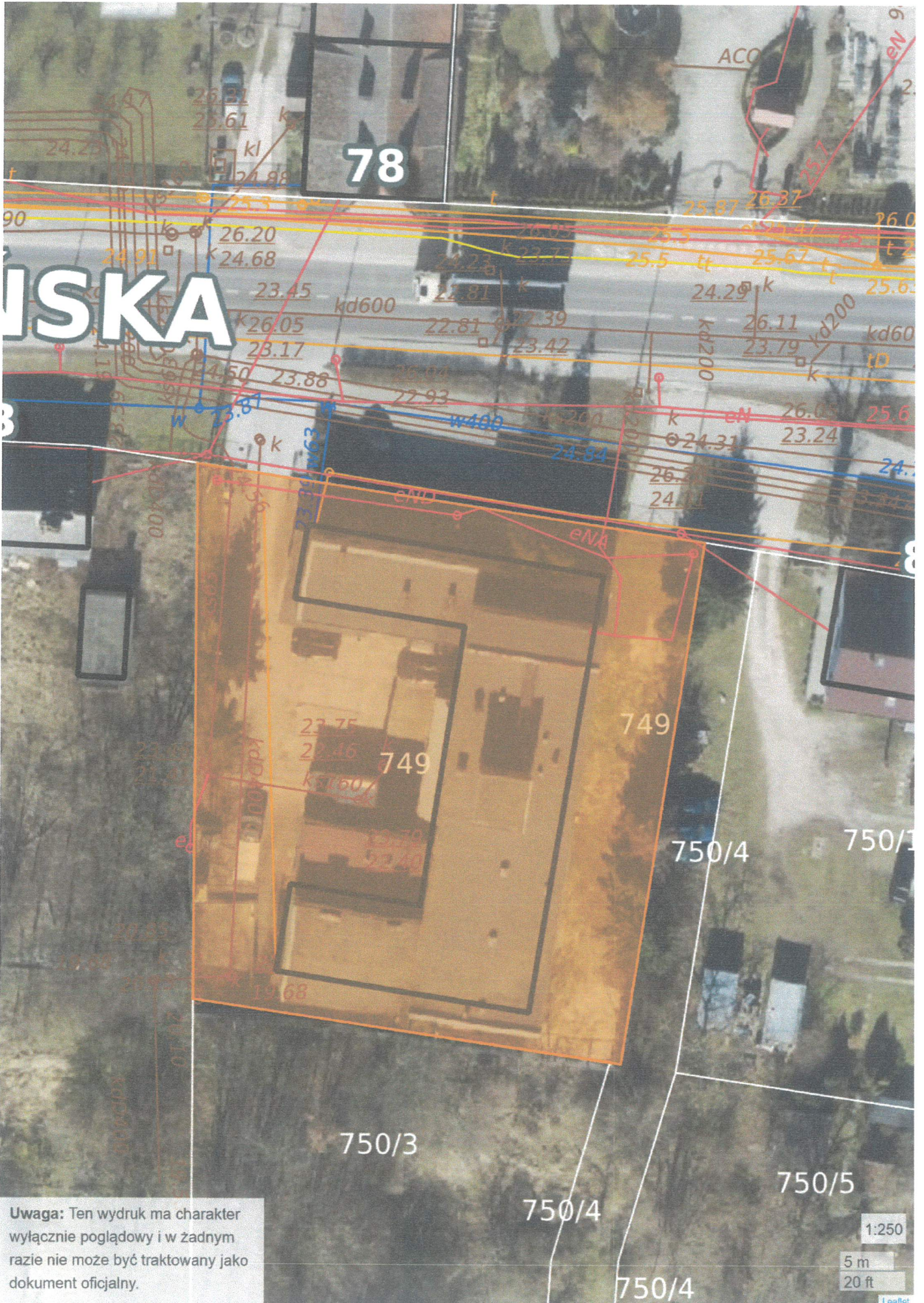
Liczba kondygnacji: 2/0

Powierzchnia zabudowy: 642

Gorzów Wlkp., 18 kwietnia 2023r.

Opracował: Michał Rudnicki



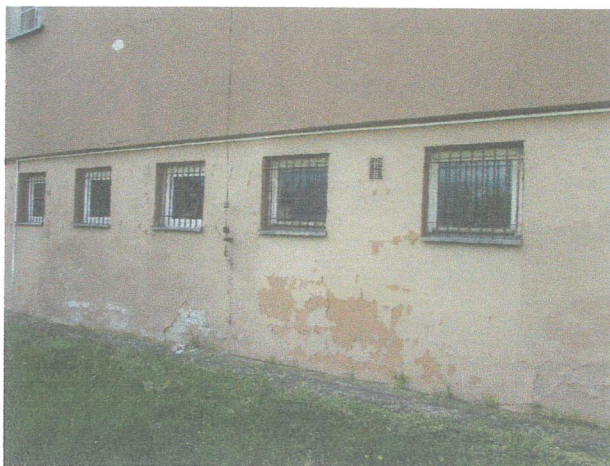


**Uwaga:** Ten wydruk ma charakter wyłącznie poglądowy i w żadnym razie nie może być traktowany jako dokument oficjalny.

Dokumentacja zdjęciowa  
część północna budynku

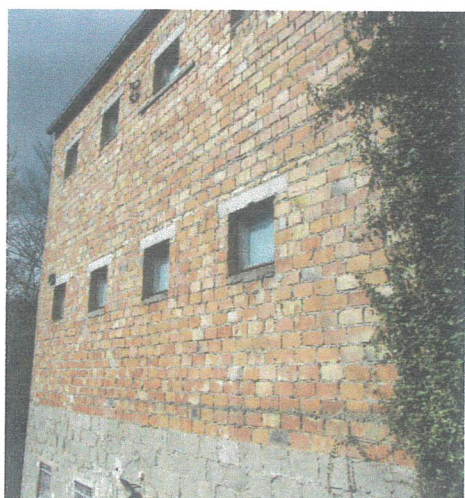
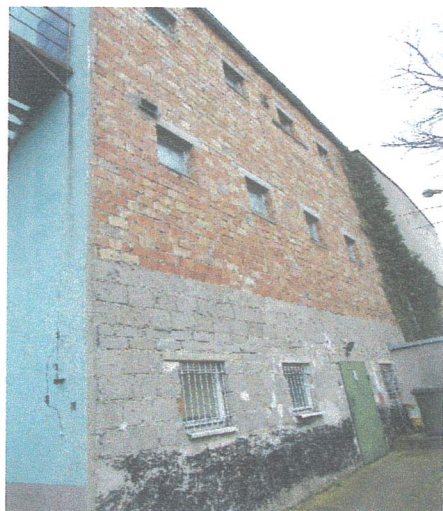


Dokumentacja zdjęciowa  
część środkowa





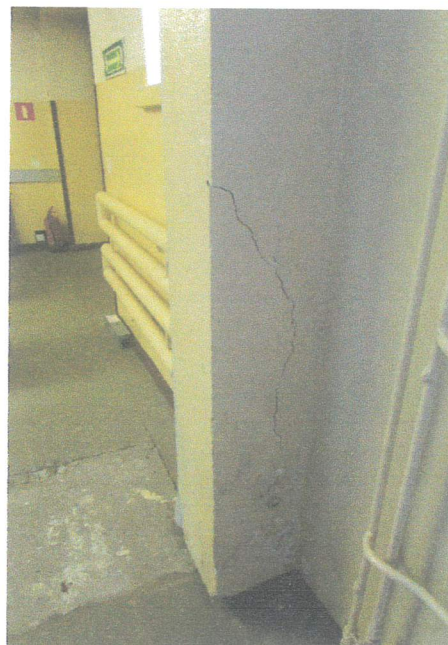
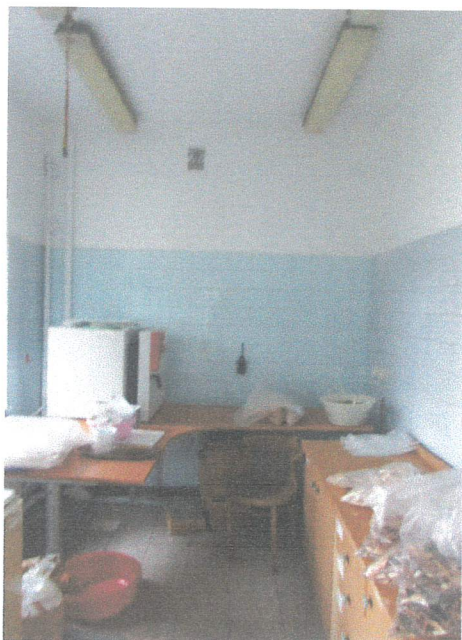
Dokumentacja zdjęciowa  
część południowa



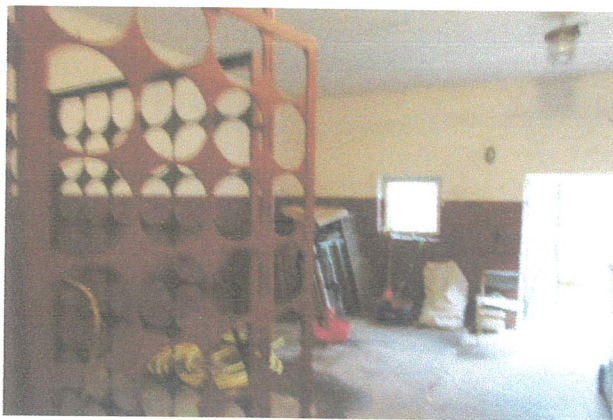
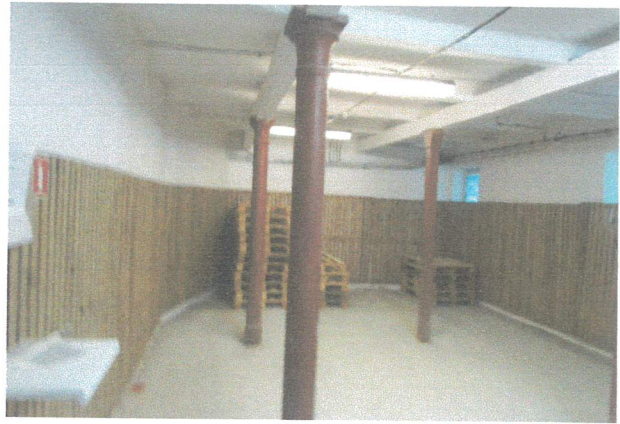
Dokumentacja zdjęciowa  
pomieszczenia



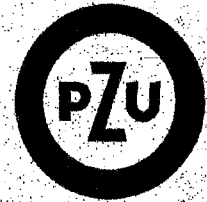
## Dokumentacja zdjęciowa pomieszczenia



# Dokumentacja zdjęciowa pomieszczenia



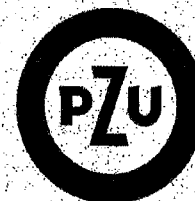
**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1023764492**



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 10.10.2022 r. do 09.10.2023 r.</b>							
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: "APP" MICHAŁ RUDNICKI</b> Adres siedziby: JANA DŁUGOSZA 29A, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI E-mail: Nieustalony	Telefon: Klient odmówił REGON: 210449424						
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: "APP" MICHAŁ RUDNICKI</b> Adres siedziby: JANA DŁUGOSZA 29A, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI E-mail: Nieustalony	Telefon: Klient odmówił REGON: 210449424						
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie</th><th>Na wszystkie zdarzenia</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>25 000 EUR</td><td>25 000 EUR</td></tr></tbody></table>		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia		25 000 EUR	25 000 EUR
	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia						
	25 000 EUR	25 000 EUR						
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 141,68 PLN</b> Termin płatności: 20.10.2022 Kwota w PLN: 141,68	<b>6</b> Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 40 1240 6960 3014 0110 1765 8947 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1023764492						
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.							
<b>8</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 5. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 6. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 9. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna; ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Allior Bank SA - Allior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.							

DSP/P/1023764492/4753/pc:100000436767949/BE20

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**NR 1023764497**



**1 Okres ubezpieczenia: od 10.10.2022 r. do 09.10.2023 r.**

**2 Ubezpieczający: IT RAFAŁ RUDNICKI**  
 Adres siedziby: WŁADYSŁAWA ŁOKIĘTKA 1 m. 2, 66-400 GÓRZÓW WIELKOPOLSKI  
 E-mail: Njeustalony Telefon: +48509431513 REGON: 080265710

**3 Ubezpieczony: IT RAFAŁ RUDNICKI**  
 Adres siedziby: WŁADYSŁAWA ŁOKIĘTKA 1 m. 2, 66-400 GÓRZÓW WIELKOPOLSKI  
 E-mail: Njeustalony Telefon: +48509431513 REGON: 080265710

**4 Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

**5 Składka łączna: 141,68 PLN**

	Jednorazowo
Termin płatności	20.10.2022
Kwota w PLN	141,68

**6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**  
 02 1240 6960 3014 0110 1765 8952  
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1023764497

**7 Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:  
 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).  
 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

**8 Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.  
 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.  
 3.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).  
 4.  \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).  
 5. Przekazano informacje o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informacje o konieczności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informacje udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.  
 6.  \* Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.  
 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informacje o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawarłem w dostarczonym mi dokumencie informacja o Administratorze danych osobowych.  
 8.  \* Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

9.  \* Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.  
 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

\*  w polu oznacza zgodę.  
 Pełne nazwy spółek:  
 PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

DSP/P/1023764497/4464/pc:100000436767952/BE20